Office Market Trend

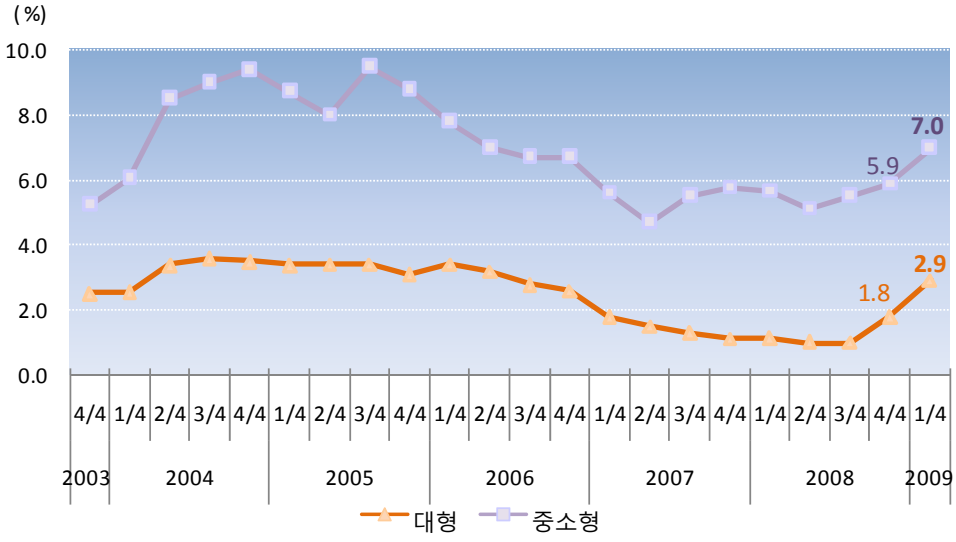
2009년 1/4분기 서울시 오피스 임대시장 동향분석

- ***조사 시점*** : 2009년 1/4분기(기준 시점: 2009.3.20)
- ***조사 대상*** : 서울 소재 오피스빌딩 1,041개 동, 대형(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상) 783, 중소형 258
- ***주요조사항목*** : 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등

“ 서울 오피스 공실률 3.1%…대형 2.9%, 중소형 7% ”

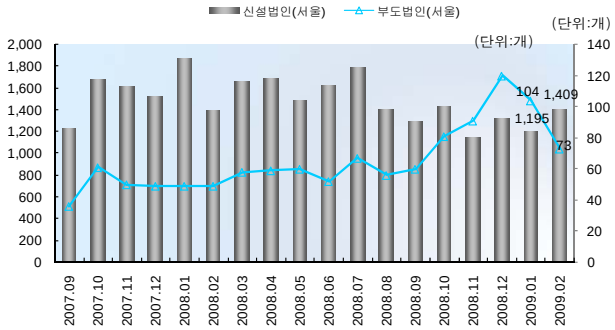
2009년 1분기 서울 오피스 공실률은 3.1%로 2007년 이후 줄곧 1%대를 기록하던 서울 오피스 공실률이 지난해 말 2.0%로 오른 뒤 1분기 만에 다시 3%대로 늘어 났다. 이 중 대형오피스 공실률은 2.9%로 지난해 말 1.8%에 비해 1.1%p 증가하였으며. 중소형 빌딩도 7.0%로 지난해 말 5.9%에 비해 1.1% 증가하였다.

서울지역 오피스 빌딩 공실률

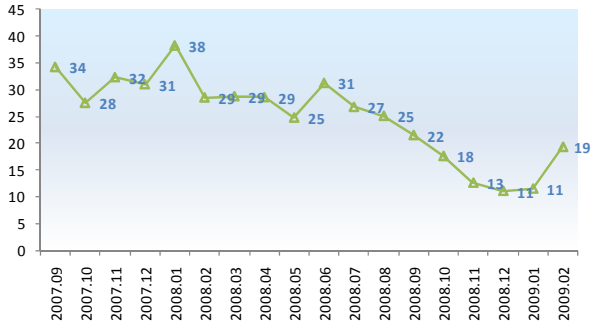


올해 초 계절적 요인과 정부의 경기부양책 및 중소기업지원책에 대한 기대감 등으로 부도업체 수가 감소하고 부도업체 대비 신설업체 비율이 증가하는 현상을 보이고 있음에도 불구하고 빈 사무실은 지속적으로 늘어나고 있다. 이는 기업들의 구조조정에 의한 인원 감축, 비용절감을 위한 사무실 이전 등이 원인인 것으로 풀이된다.

서울시 신설 및 부도법인 추이



서울시 신설업체/부도업체 비율

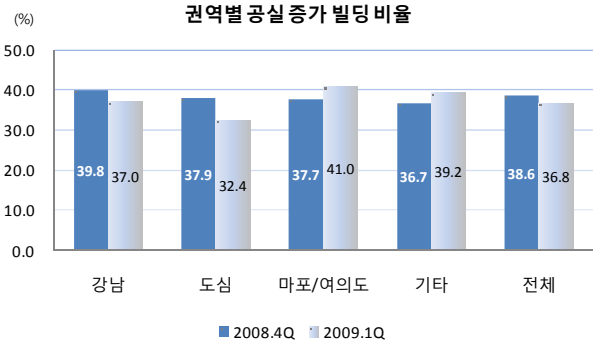


이번 분기에 공실 면적이 감소한 빌딩의 비율은 전체의 23.2%로 지난 분기 19.2%보다 높아 졌으며 지난 분기 보다 공실면적이 더 늘어난 빌딩은 전체의 36.8%인(지난 분기 38.6%)것으로 조사되었다. 권역별로 마포/여의도 권역 빌딩 중 41.0%가 공실면적이 지난 분기 37.7%보다 늘어나 공실면적이 늘어난 빌딩의 비중이 가장 높았으며 기타권역(39.2%), 강남권역(37.0%), 도심권역(32.4%) 순으로 나타났다.

권역별 빌딩 공실면적 변화 비율

권역	2009 년 1 분기 공실면적			계
	감소	불변	증가	
강남	21.8	41.2	37.0	100.0
도심	24.3	43.2	32.4	100.0
마포/여의도	28.9	30.1	41.0	100.0
기타	20.6	40.2	39.2	100.0
전체	23.2	40.0	36.8	100.0

권역별 공실증가 빌딩비율

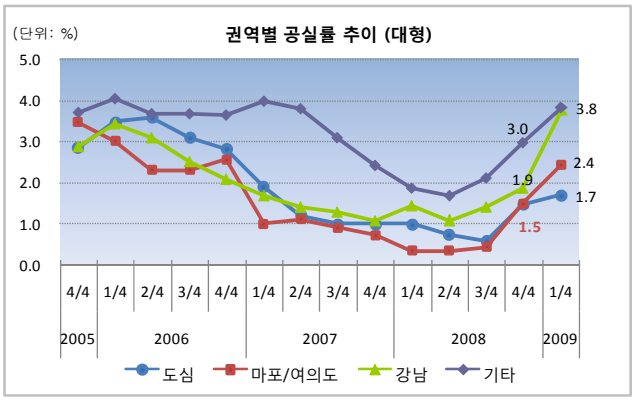


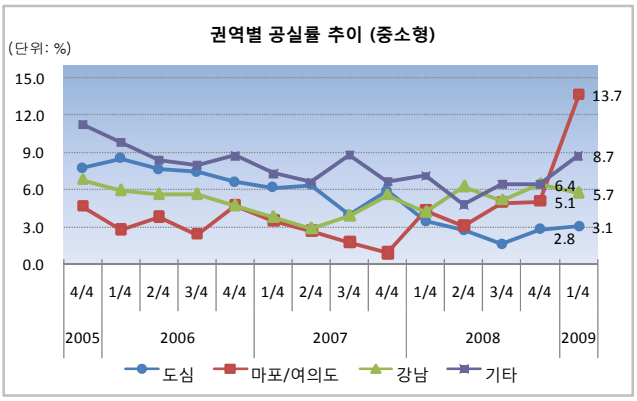
“ 강남 공실, 지난 분기보다 2배 증가 ”

대형빌딩의 공실률을 권역별로 살펴보면 강남권역이 지난 분기 1.9%에서 이번 분기 3.8%로 1.9%p 증가하여 가장 크게 증가하였으며 도심권역은 지난 분기 1.5%에서 이번 분기 2.4%로 0.9%p 증가하였고 마포여의도권역은 지난 분기 1.5%에서 이번 분기 2.4%로 0.9%p 증가하였다. 기타권역은 지난 분기 3.0%에서 이번 분기 3.8%로 0.8%p 증가하였다.

중소형 빌딩의 경우에는 중소형 빌딩이 많지 않은 마포/여의도 권역에서도 일부 큰 규모의 공실이 발생한 빌딩에 의해 지난 분기 5.1%에서 이번 분기 13.7%로 공실률이 8.7%나 상승하였다. 도심권역에서는 지난 분기 2.8%에서 이번 분기 3.1%로 0.3%p증가하였으며 기타권역에서는 지난 분기보다 2.3%p 증가한 8.7%의 공실률을 보였다. 반면 강남권역은 지난 분기 6.4%에서 이번 분기 5.7%로 0.7%p 감소했다. 이는 경기침체로 테헤란로 등의 비싼 임대료를 감당하기 어려운 임차인이 대형빌딩

에서 중소형 빌딩으로 옮겨 가고 있는 현상을 반영한 것이라 할 수 있다.

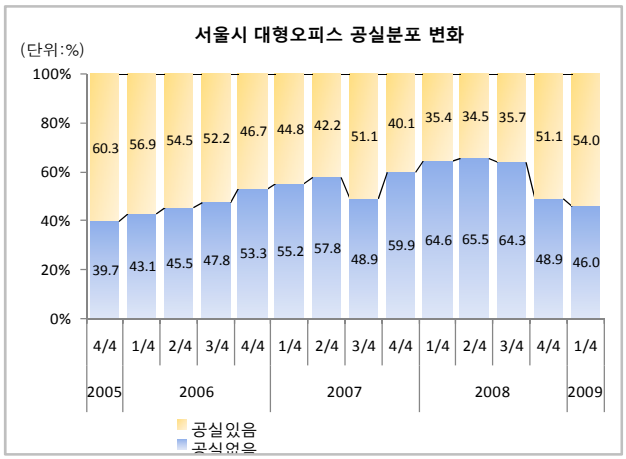


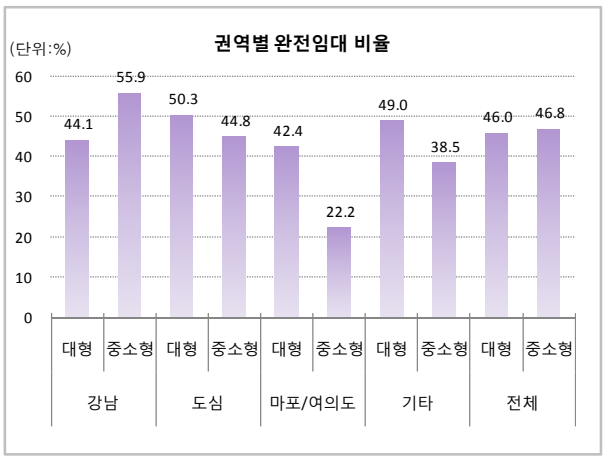


"전체 빌딩 중 54%는 임차인 구하는 중 "

이번 분기 완전임대 빌딩(공실이 전혀 없는 오피스빌딩)의 비율은 46.6%로 조사되었다. 권역별로는 강남권역은 대형 44.1%, 중소형 55.9%가 빈사무실이 없는 빌딩으로 중소형의 완전임대 비율이 더 높게 나타났으며 도심은 대형 52.3%, 중소형 44.8%으로 대형빌딩의 완전임대비율이 더 높게 나타났다. 마포/여의도 권역이 가장 완전임대비율이 낮게 나타났는데 대형빌딩은 42.4%, 중소형 빌딩은 22.2%에 불과해 글로벌 금융위기 이전인 지난해 상반기 까지 가장 수요가 높았던 마포/여의도 권역의 수요가 최근 급격히 줄어 든 것을 알 수 있다.

빈 사무실이 있는 빌딩수가 늘어 난 것은 임차 수요자 입장에서는 입주할 건물 선택의 폭이 더 넓어 진 것이나 건물주 입장에서 지난 분기보다 사정이 더 나빠졌다고 할 수 있다. 올해 들어 건물의 공실이 장기화 될 것을 우려해 임대료를 내리는 임대인이 생겨 나고 있으며 임차인 모집을 위해 1~2개월 Rent Free, 인테리어 공사비 지원 등의 혜택을 부여하고 있는 빌딩도 더 생기고 있는 추세다.





“공실률 증가로 임대료 상승 급격히 둔화”

2009년 1/4분기 서울시 대형 오피스빌딩의 ㎡당 평균 임대료는 보증금 198.0천원, 월세는 18.8천원 수준으로 조사되었다. 권역별로 강남권역은 보증금 223.5천원, 월세 19.9천원 수준이고, 도심권역은 보증금 219.4천원, 월세 22.0천원 수준이며, 마포/여의도지역은 보증금 146.0천원, 월세 14.8천원 수준을 보였다.

지난 분기 대비 임대료 변동률은 보증금 0.1%하락, 월세는 0.1% 상승하여 임대료 상승이 급격히 둔화된 현상을 보였다. 권역별로 강남은 보증금과 월세 각각 0.8%, 1.4% 상승하여 가장 상승률이 컸으며, 도심에서는 보증금은 0.3%하락, 월세는 0.9% 상승했다. 마포/여의도 권역은 보증금은 변동이 없었으며 월세가 0.6% 하락했다.

지난 분기에 이은 이번 분기의 공실 증가로 공실 해소에 어려움을 겪고 있는 임대건물에서 임대료를 인하하는 사례가 나오고 있어 다음 분기에도 공실 증가가 이어진다면 다음 분기에는 임대료가 하락할 가능성도 있는 것으로 전망된다.

2009년 1/4분기 대형 오피스 임대료 현황

단위 : 천원/㎡

권 역	보증금	월세	관리비
강 남	223.5	19.9	8.3
도 심	219.4	22.2	9.3
마포/여의도	146.0	14.8	7.1
서울전체	198.0	18.8	8.2

2009년 1/4분기 대형 오피스 임대료 변동률

권 역	상승률	보증금	월세	관리비
강 남	전기대비	0.8%	1.4%	0.3%
	전년동기대비	8.9%	8.4%	7.8%
도 심	전기대비	-0.3%	0.9%	0.7%
	전년동기대비	8.5%	6.8%	5.6%
마포/여의도	전기대비	0.0%	-0.6%	0.1%
	전년동기대비	4.2%	5.4%	2.3%
서울 전체	전기대비	-0.1%	0.1%	0.3%
	전년동기대비	5.8%	4.7%	5.8%

김 태 호 부장 (시장분석팀장)
(thkim@r2korea.co.kr)